



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **VICTOR AFFO ZUPO (CPF/MF Nº 702.675.618-49)**, **SOLANGE ANNUNZIATO ZUPO (CPF/MF Nº 021.428.188-46)**, **LUIS CARLOS BERNARDI (CPF/MF Nº 006.490.148-39)**, **DEISE APARECIDA PARISI DE CARVALHO BERNARDI (CPF/MF Nº 039.430.498-50)**, dos terceiros interessados: **ANTONIO DO CARMO FERREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 829.359.048-34)** e **IRMA ROCHA BUENO DA SILVA (CPF/MF Nº 115.877.058-85)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Tamara Hochgreb Matos, da 1ª Vara Cível - Regional VIII - Tatuapé – Da comarca de São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação com Pedido de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001 91)** em face de **VICTOR AFFO ZUPO (CPF/MF Nº 702.675.618-49)**, **SOLANGE ANNUNZIATO ZUPO (CPF/MF Nº 021.428.188-46)**, **LUIS CARLOS BERNARDI (CPF/MF Nº 006.490.148-39)** e **DEISE APARECIDA PARISI DE CARVALHO BERNARDI (CPF/MF Nº 039.430.498-50)**, nos autos do **Processo nº 1011821-62.2020.8.26.0008**, e foi designada a venda dos direitos do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Malmequer do Campo e Estrada dos Monos, Lote nº 500-C, Gleba do Pêssego, São Paulo/SP – CEP: 08265-380 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno situado à Estrada dos Monos, desmembrado do lote nº 500, designado como lote 500-C, na Secção Colônia de Vila Germanoxina, no Distrito de Itaquera, com a área de 28.249,40 m², (correspondente à metragem destacada da área maior de 36.810,00m²) com as seguintes medidas e confrontações: 161,00 m de frente e, de quem da Estrada olha para o terreno, no lado esquerdo mede 362,60 m da frente aos fundos, daí deflete levemente à direita e segue na distância de 274,20 m, onde encontra o córrego da Invernada; do lado direito mede 386,10 m, daí deflete levemente à direita e segue na distância de 46,00 m, onde encontra o córrego da Invernada, confrontando de ambos os lados com propriedade de Yasubei Yasuda e sua mulher e, nos fundos, com o córrego da Invernada.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	638.358.014.176-3	
Inscrição Municipal nº	242.004.0005-5	
Matrícula Imobiliária nº	105.831	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 09	18/02/2009	Alienação Fiduciária	-	Banco do Brasil
Av. 10	15/05/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1011821-62.2020.8.26.0008	Banco do Brasil

OBS.01: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 09 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Banco do Brasil, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$





716.300,00 (Fev/2009). Eventual saldo da arrematação será utilizado para o pagamento do débito da Alienação Fiduciária.

OBS.02: Foi ajuizada Ação de Usucapião (Processo nº 1034137-60.2015.8.26.0100), por Antonio do Carmo Ferreira da Silva e Irma Rocha Bueno da Silva, objetivando a declaração do domínio em seu favor da área de 8.560,60m². A referida ação foi julgada procedente. Trânsito em Julgado em 12.02.2025.

OBS.03: Conforme Evento 37 foi avaliada a totalidade da área descrita na matrícula imobiliária, correspondente à área total de 36.810,00m². Contudo, em virtude da área usucapida e de ter sido determinado o Leilão apenas da fração ideal dos executados, foi realizado o cálculo proporcional para apurar o valor correspondente à quantidade de metros objeto do Leilão.

OBS.04: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1008446-19.2021.8.26.0008) por Luis Carlos Bernardi e Deise Aparecida Parisi de Carvalho Bernardi, objetivando o reconhecimento de ilegitimidade passiva por assunção de dívida por terceiro, excesso de execução, aplicação incorreta da correção monetária e má-fé do exequente pela demora no ajuizamento. Os embargos foram julgados improcedentes. Foi interposto Recurso de Apelação, o qual foi improvido. Trânsito em julgado em 29.09.2022.

OBS.05: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1004594-84.2021.8.26.0008) por Victor Affo Zupo e Solange Annunziato Zupo, objetivando o reconhecimento de ilegitimidade passiva por assunção de dívida por terceiro, excesso de execução e ilicitude no ajuizamento tardio da ação. Os embargos foram julgados improcedentes. Contra a sentença foram opostos Embargos de Declaração, os quais não foram acolhidos. Não houve interposição de recurso. Trânsito em julgado em 11.12.2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 16.000.000,00 (Abr/2021 – Avaliação ao Evento 37 – Homologação ao Evento 167).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 21.502.899,82 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO BASE DO IMÓVEL: R\$ 12.279.011,14 (Abr/2021 – Avaliação ao Evento 37 – Homologação ao Evento 167).

VALOR DE AVALIAÇÃO BASE ATUALIZADO: R\$ 16.502.146,65 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 1.263.915,88 (Ago/2026). Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 5.550.712,51 (Abr/2026- Evento 337)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **18 de setembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 21 de setembro de 2026 às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem**





interrupção, iniciando-se em 21 de setembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 15 de outubro de 2026, às 14 horas.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor base atualizado (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> ([artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ](#)).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo





884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e





juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizada na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. TAMARA HOCHGREB MATOS
JUÍZA DE DIREITO

